

**Voorstel Gemeenteraad B**

<b>Onderwerp</b>	gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Haverkampweg 157		
<b>Portefeuillehouder</b>	Niels van den Berg agendaletter (B)		
<b>Organisatieonderdeel</b>	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	6 september 2022
<b>Stuknummer</b> (invulling door Griffie)		Corsanummer	2200060641

**Wij stellen u voor te besluiten om:**

1. Het bestemmingsplan 'Haverkampweg 157' met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00222-0003 gewijzigd vast te stellen;
2. De nota 'samenvatting en beantwoording zienswijzen Haverkampweg 157' vast te stellen en de indiener van een zienswijze omtrent dit bestemmingsplan hiervan in kennis te stellen en mee te delen of de ingediende zienswijze aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder punt 1 genoemde bestemmingsplan vast stellen.

**Inleiding en voorgeschiedenis**

Er is een aanvraag om herziening van het bestemmingsplan ingediend ten aanzien van het perceel Haverkampweg 157 in Enschede. Het plan van initiatiefnemer is, om door middel van de sloop van voldoende landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied van Enschede, een nieuwe woning en bijgebouwen te mogen realiseren. Het plan is getoetst aan de Gids Buitenkans 2014 en op basis daarvan is medewerking mogelijk.

Om de bouw van de nieuwe woning mogelijk te maken wordt de sloopoppervlakte van landschapsontsierende bebouwing aan de Hogevelweg 111 in Enschede ingezet. Deze bebouwing is reeds in 2006 gesloopt met toestemming van de gemeente, in verband met een bouwvallige staat van de schuren. De toestemming voor sloop is toen gegeven, met behoud van de 'slooprechten'. De woningbouwkavel wordt elders gerealiseerd, op een perceel aan de Haverkampweg 157. Daar wordt de bouw van een woning van maximaal 750 m<sup>3</sup> mogelijk gemaakt, evenals maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken (conform de regels voor woonpercelen in bestemmingsplan Buitengebied).

Om het plan mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidoost' vereist. Beide percelen, Haverkampweg 157 en Hogevelweg 111, zijn hierin opgenomen. Beide percelen krijgen een passende juridisch-planologische regeling met een bijbehorende landschappelijke inpassing. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging is één zienswijze ingediend. Volgende stap van de procedure is besluitvorming op het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

**Publieksvriendelijke samenvatting**

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend om een woning mogelijk te maken op het perceel Haverkampweg 157. Het plan van initiatiefnemer is om, door middel van de sloop van voldoende landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied van Enschede, een nieuwe woning en bijgebouwen te mogen realiseren op het perceel Haverkampweg 157. Hiervoor wordt sloop van 911 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing aan de Hogevelweg 111 in Enschede ingezet. Voor beide erven is een landschapsplan opgesteld. Er worden verschillende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit verricht op en in de directe omgeving van de percelen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan in procedure gebracht. Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Volgende stap is besluitvorming op het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

## Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

Met het bestemmingsplan wordt de realisatie van een erf met daarop de bouw van een woning van maximaal 750 m<sup>3</sup> en bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) met een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup> mogelijk op het perceel Haverkampweg 157. Daarnaast wordt een passende bestemmingsregeling toegekend aan de slooplocatie Hogeveldweg 111. Met uitvoering van het bestemmingsplan verbetert de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied en wordt uitvoering gegeven aan beleid uit de Gids Buitenkans en de Visie Landelijk gebied.

## Argumenten

### 1.1 Het plan past binnen de uitgangspunten van de provinciale en gemeentelijke beleidskaders

De Gids Buitenkans geeft het kader voor ontwikkelingen in het buitengebied. De uitwerking van het plan heeft geruime tijd geduurd en heeft plaatsgevonden onder de werking van de Gids Buitenkans 2014. De overeenkomst tussen college en initiatiefnemer dateert uit 2021 en is ook gebaseerd op de weegschaalmethode die is opgenomen in de Gids Buitenkans 2014.

Kort geleden, op 11 juli jl., is de nieuwe Gids Buitenkans 2022 vastgesteld door uw raad. Het bestemmingsplan heeft als ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen van 14 april tot en met 25 mei, voordat besluitvorming heeft plaatsgevonden over de Gids Buitenkans 2022. Vanuit de gedachte van goed bestuur (rechtszekerheids-, vertrouwens- en fairplaybeginsel) is besluitvorming op basis van de Gids Buitenkans 2014 in dit geval redelijk en passend.

De rood voor rood regeling in de Gids Buitenkans 2014 gaat uit van het verkrijgen van een bouwrecht voor een woning van maximaal 750 m<sup>3</sup> met bijbehorend bouwwerk van 100 m<sup>2</sup> door het slopen van voldoende (minimaal 850 m<sup>2</sup>) landschapsontsierende bebouwing. Daar voldoet het initiatief aan. Bij toepassing van rood voor rood gelden er daarnaast randvoorwaarden voor de locatie van de nieuwe (compensatie)woning. De nieuwe woning kan onder andere komen te liggen op:

- het boerenerf waar de bedrijfsgebouwen worden afgebroken of op een ander boerenerf voor zover het karakter van dat erf niet wordt aangetast.
- Aansluitend op bestaande nederzettingen zoals dorpskernen en lintbebouwing
- In het stedelijk gebied.

Het erf wordt in de directe nabijheid van het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. De afstand van het nieuwe woonerf tot de woonbebouwing van Glanerbrug/wijk Eekmaat bedraagt circa 100 meter. De locatie van de nieuwe woning is gelegen in de stadsrandzone. De stadsrandzone is direct gelegen rondom stedelijk gebied, waar sprake is van een overgangsgebied tussen stad en land. Hier is sprake van elkaar overlappende invloedssferen waar stedelijke voorzieningen, verspreid liggen woon- en werkfuncties, recreatieve netwerken en landschappelijke raamwerken een plek hebben. Rondom Haverkampweg 157 zijn verschillende solitaire woningen gelegen, evenals agrarische gronden, natuur en camping De Twentse Es. Het gebruik van deze locatie voor de bouw van een woning past binnen het provinciale beleid ten aanzien van de doelstellingen voor stadsranden; het realiseren van een mix van functies, waaronder landbouw, natuur en landschap en wonen. Met de uitvoering van de ontwikkeling zoals in dit bestemmingsplan is opgenomen wordt het buitengebied en de stadsrand meer aantrekkelijk gemaakt. De provincie heeft in het vooroverleg ook aangegeven dat zij akkoord zijn met het plan en dat dit in het provinciaal beleid past.

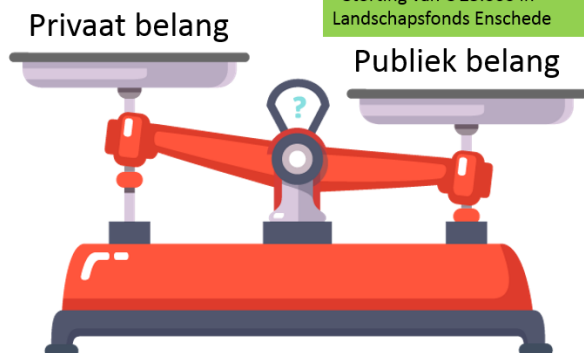
Ten aanzien van de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit bestaat het plan uit de volgende onderdelen, die zijn opgenomen in het landschapsplan:

- inzet van sloop van 911 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing op de Hogeveldweg 111,
- passende inrichtingsmaatregelen in het landschap op het perceel Hogeveldweg 111 en omliggende gronden,
- sloop van een paardenstal en verwijderen van de bijbehorende aanduiding 'schuur' op Haverkampweg 155,
- verdwijnen van de aanduiding (en mogelijkheid tot) 'boomteelt' op Haverkampweg 157, kerstbomenteelt verdwijnt
- investeringen in landschaps- en natuurmaatregelen op Haverkampweg 157, waardoor ook aangesloten wordt op de nabijgelegen natuur van de ecozone Derkinksmaten
- storting van €25.000 in het Landschapsfonds.

Ten aanzien van de Gids Buitenkans 2014 geldt dat, om medewerking te verlenen aan een plan, privaat en publiek belang in evenwicht dienen te zijn (het weegschaalprincipe). Het privaat en publiek belang zijn met dit plan in evenwicht.

- 1 woning ad 750 m<sup>3</sup>
- 1 bijgebouw van 100 m<sup>2</sup>
- Waardevermeerdering van de grond ad € 131.500

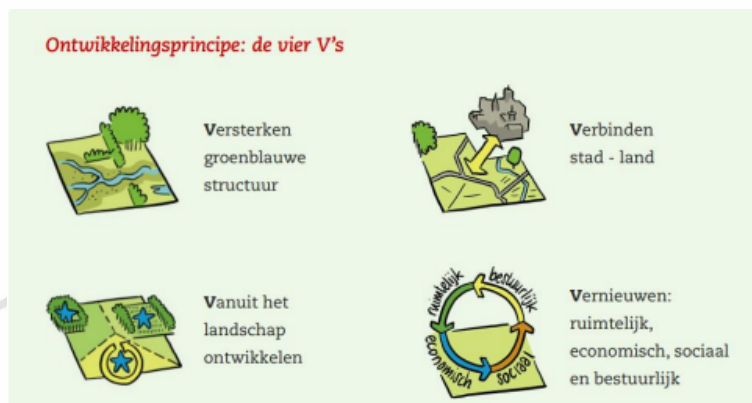
- Sloop van landschapsontsierende bebouwing: 911 m<sup>2</sup>
- Sloop schuur/aanduiding schuur op perceel Haverkampweg 155
- Investing in ruimtelijke kwaliteit: € 106.500 op slooplocatie en locatie Haverkampweg
- Verdwijnen mogelijkheid boomteelt
- Storting van € 25.000 in Landschapsfonds Enschede



Weegschaal Gids Buitenkans 2014 en het plan Haverkampweg 157/Hogeveldweg 111

### Plan past binnen uitgangspunten Visie landelijk gebied

In juli 2021 is de Visie landelijk gebied 2021 vastgesteld. De gemeente wil met de Visie landelijk gebied richting geven aan verandering, houvast bieden bij keuzes en actief bijdragen aan de toekomst van het landelijk gebied. Daarvoor zijn vier ontwikkelingsprincipes bepaald die houvast geven bij het ontwerpen van beleid, het ontwikkelen van plannen en het beoordelen van initiatieven. In grote lijn geldt dat een ontwikkeling is beginsel toegestaan als voldaan wordt aan deze vier ontwikkelingsprincipes (zie afbeelding). De Gids Buitenkans bouwt daarop voort met regels die deze ambities concreet maken.



De bouwlocatie aan de Haverkampweg 157 is op basis van de Visie landelijk gebied gelegen in het landschap dat van zeer hoge kwaliteit is. De bijbehorende strategie is dat initiatieven ingepast worden. "Inpassen" gaat uit van het behoud van het veelal gave landschap. Elk initiatief moet zorgvuldig worden ingepast in aansluiting op de gebiedskenmerken. Uitvoering van het landschapsplan zorgt voor die inpassing. In de bijlage 'memo inhoud bestemmingsplan' die bijgevoegd is, is een meer uitgebreide uitleg ten aanzien van het plan weergegeven.

### 1.2 en 2.1 Er is een zienswijze ingediend. Deze geeft aanleiding tot een aanpassing van de regels.

Er is naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan een zienswijze ingediend. Indien er is van mening dat er sprake is van verrommeling van en een grotere druk op het gebied indien aan de Haverkampweg 157 een woning wordt gebouwd, dat door de bouw van de Esmarke en Leuriks II al zwaar onder druk is komen te staan. Daarnaast wordt aangegeven dat de grootte van het bijgebouw van 100 m<sup>2</sup> uitnodigt tot professionele paardenhouderij. Indien is bang voor overlast. Verzocht wordt om zodanige

aanpassing dat de natuur wordt gespaard en alleen hobbymatige paardenhouderij tot een aantal van maximaal 5 paarden toegestaan is.

De zienswijze is beantwoord in de 'Nota samenvatting en beantwoording zienswijze bestemmingsplan Haverkampweg 157'. Deze nota is als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd. De zienswijze geeft voor aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de regels van het bestemmingsplan wordt een aanvulling gedaan: er wordt een begripsbepaling van hobbymatige paardenhouderij opgenomen en in de bestemming Wonen worden de specifieke gebruiksregels aangevuld. Op deze wijze worden de grenzen omtrent hobbymatige c.q. bedrijfsmatige paardenhouderij verder verduidelijkt.

Door de aanpassing van de regels is, indien daarmee wordt ingestemd, bij vaststelling van het bestemmingsplan sprake van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

## Risico's

-

## Kosten en financiële dekking van het voorstel

Er is een exploitatieovereenkomst met initiatiefnemers afgesloten, waarmee de gemeentelijke kosten zijn afgedekt. Hierin zijn ook bepalingen ten aanzien van eventuele planschade opgenomen. Eventuele planschade komt voor rekening van initiatiefnemer. Het opstellen van een exploitatieplan (zie beslispunt 3) is daardoor niet meer nodig.

## Afweging en alternatieven

Met het aangaan van de exploitatieovereenkomst tussen het college van Burgemeester en wethouders en initiatiefnemers is een inspanningsverplichting ontstaan om het bestemmingsplan te herzien. De gemeenteraad is het bevoegd orgaan om te besluiten over het bestemmingsplan. Alternatief is om het bestemmingsplan Haverkampweg 157 niet vast te stellen. Dit betekent dat er geen investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied zullen plaatsvinden op basis van dit plan.

## Participatie

Vanwege het ontbreken van omwonenden of andere belanghebbenden in de directe omgeving van het plangebied is afgezien van een participatietraject voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan. Er is naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan wel een zienswijze ingediend (zie 1.2 argumenten). Er is geen wijkraad actief in het gebied waarin de ontwikkeling plaats vindt die om advies dient te worden gevraagd.

## Communicatie

Het bestemmingsplan is voorgelegd aan initiatiefnemers. Zij hebben ingestemd met de inhoud van het plan. Daarnaast zijn zij geïnformeerd over de voorgenomen aanpassingen in de regels van het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijze.

De eigenaren van Hogeveldweg 111, het perceel waarop het bestemmingsplan ook betrekking heeft, zijn eveneens akkoord met de inhoud van het bestemmingsplan.

## Vervolg

Uw gemeenteraad is het bevoegd orgaan om te besluiten over de (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan. Indien u het bestemmingsplan (gewijzigd) vaststelt, ligt het besluit voor een periode van 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn bestaat de mogelijkheid voor indieners van een zienswijze en belanghebbenden om tegen het vaststellingsbesluit beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan wordt digitaal beschikbaar gesteld via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Aangezien er in de 'Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Haverkampweg 157' persoonsgegevens zijn opgenomen is er ten behoeve van de publicatie een anonieme versie aangeleverd.

**Bijlagen**

Nummer	Omschrijving	College	Raad	Niet actief publiceren	Geheim
1	Verbeelding bestemmingsplan Haverkampweg 157	Ja	Ja	Nee	Nee
2	Regels bestemmingsplan Haverkampweg 157	Ja	Ja	Nee	Nee
3	Bijlage regels bestemmingsplan Haverkampweg 157	Ja	Ja	Nee	Nee
4	Toelichting bestemmingsplan Haverkampweg 157	Ja	Ja	Nee	Nee
5	Bijlagen toelichting Haverkampweg 157	Ja	Ja	Nee	Nee
6	Zienswijze ( <b>niet publiceren</b> )	Ja	Ja	Ja	Nee
7	Zienswijze (anoniem)	Ja	Ja	Nee	Nee
8	Nota samenvatting en beantwoording zienswijze ( <b>niet publiceren</b> )	Ja	Ja	Ja	Nee
9	Nota samenvatting en beantwoording zienswijze (anoniem)	Ja	Ja	Nee	Nee
10	Overzicht wijzigingen bestemmingsplan ten opzichte van ontwerp	Ja	Ja	Nee	Nee
11	Memo inhoud bestemmingsplan	Ja	Ja	Nee	Nee

Burgemeester en Wethouders van Enschede, \_\_\_\_\_

de loco-Secretaris,

de Burgemeester,

E.A. Smit

R.W. Bleker